

RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO VEINTIDÓS CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá D. C., septiembre treinta (30) de dos mil veintiuno (2021).

Referencia. 11001 3103 022 2019 00083 00ok

Se agrega a los autos el dictamen que obra en el Cons.09, y que fuera ordenado como prueba de oficio en auto del pasado junio 16 de 2021. Se pone en conocimiento de las partes, para que se pronuncien al respecto, si a bien lo tienen, teniendo en cuenta que acorde a lo previsto en el artículo 231 del C. G. del P., debe permanecer a su disposición por al menos 10 días.

Para su difusión, incorpórese el pdf.09 y 10 junto con la presente determinación en el micrositio del juzgado.

Desde ya, se ordena la citación del auxiliar que realizó la pericia a la vista pública que habrá de celebrarse el día 30 de noviembre y 2 de diciembre de 2021. Remítasele correo electrónico comunicándosele lo propio.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Jc

Firmado Por:

Diana Carolina Ariza Tamayo
Juez
Juzgado De Circuito
Civil 022
Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación:

d1ebf8277adfbe03a64242cc9333e1610ac37daf38a683648414b1de5d01a258

Documento generado en 30/09/2021 10:15:19 AM

Valide este documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>

ALDEMAR TRIANA MÉNDEZ
ABOGADO TITULADO

Señor:

JUEZ VEINTIDÓS CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.

E. S. D.

REF: Declaración de Pertenencia por prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio no.11001310302220190008300

Demandante: MIRIAN EMILSE VERA VEGA.

Demandados: PEDRO OCTAVIO CIFUENTES NIÑO y demás personas indeterminadas que se crean con derecho sobre el bien objeto de litigio.

ALDEMAR TRIANA MENDEZ, mayor de edad, vecino de esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía N° 79.455.163 expedida en Bogotá, abogado de profesión y en ejercicio, titular de la tarjeta profesional No.97.166 del Consejo Superior de la Judicatura, obrando en calidad de apoderado judicial de la Señora MIRIAN EMILSE VERA VEGA, persona mayor de edad, vecina y residente en la ciudad de Bogotá, identificada con la cedula de ciudadanía N° 41.469.709, por medio del presente escrito me permito allegar dictamen pericial rendido por el señor perito REINEL ROJAS BERNAL, AVALUADOR DE BIENES INMUEBLES E INMUEBLES, persona igualmente mayor de edad, vecino de esta Ciudad, identificado con la cedula No. 80.409.980 con registro AVAL 80409980,

Lo anterior para darle alcance a lo ordenado por su despacho en auto del 16 de junio de 2021, como prueba de oficio atendiendo lo previsto en el numeral 2 del artículo 48 del C. general del proceso, Igualmente con sujeción a lo establecido en el artículo 226 del C. G del P.

Anexo lo anunciado.

Del Señor Juez, atentamente,



ALDEMAR TRIANA MÉNDEZ.

C.C N° 79.455.163 de Bogotá D.C.

T.P N° 97.166 del C.S. de la Judicatura.

Señora

MIRIAN EMILSE VERA VEGA

E. S. D.

Ref. Avaluó proceso pertenencia

REINEL ROJAS BERNAL, mayor de edad, domiciliado en esta ciudad, identificado como aparece al firmar, en mi condición de **PERITO** del Registro Abierto de Avaluadores RAA, en forma respetuosa presento el dictamen encomendado en los siguientes términos:

OBJETO DEL DICTAMEN:

- 1-. Identificación por su ubicación, cabida y linderos del predio.
- 2-. Personas que ocupan el inmueble y la destinación del mismo.
- 3-. Constatar la existencia de mejoras.
- 4-. Actos posesorios y si el predio pedido en usucapión corresponde al mismo señalado en el texto de la demanda.
- 5-. perito dictaminará sobre las mejoras plantadas en el inmueble, su clase y antigüedad.

Atentamente,



Scanned with
Mobile Scanner

REINEL ROJAS BERNAL
C. C. No. 80.409.980 de Bogotá.
Registro AVAL-80409980

1-. IDENTIFICACIÓN DEL BIEN INMUEBLE.

PROPIETARIOS INSCRITOS	MIRIAN EMILSE VERA VEGA C. C. No. 41.469.709 de Bogotá. PEDRO OCTAVIO CIFUENTES NIÑO C. C. No. 17.169.243 Bogotá.
PORCENTAJE DE COP.	50% c/u
TITULO	ESCRITURA 420 del 08-02-2002 NOTARIA 42 DEL CIRCULO DE BOGOTA.
PREDIO	URBANO LOCALIDAD PRIMERA DE USAQUEN
CODIGO SECTOR CATASTRAL	004598 33 28 022 01001
USO	038 HABITACIONAL EN PROPIEDAD PH
FOLIO DE MATRICULA	050N-766727
OFICINA DE REGISTRO	BOGOTA ZONA NORTE
AREA DE TERRENO	44.5 M2
AREA CONSTRUIDA	73.7 M2
DIRECCION PRINCIPAL	CALLE 140 A No. 17-36 Int. 2 AP 202
ESTRATO	4
CEDULA CATASTRAL	140 A9 6 14
DESTINO ECONOMICO	61 RESIDENCIAL
TIPO DE PROPIEDAD	PARTICULAR
DIRECCIÓN ANTERIOR	TV 82G 73 A 20 SUR CA 22
CHIP	AAA0111EJOE
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	
AVALUO CATASTRAL 2021	\$218.289.000.00

1.2-. LOCALIZACION:

El bien inmueble objeto del Avalúo, se encuentra ubicado en la ciudad de Bogotá, Localidad Primera de Usaquén, apartamento comprendido dentro de los siguientes linderos: Se trata de un inmueble ubicado en la Ciudad de Bogotá D.C., con dirección calle 140 No. 10 A 36, interior 2 apartamento 202, perteneciente al edificio “la plazuela”, junto con sus anexidades legalmente construidas, y que se distingue con la siguiente alinderacion:

POR EL NORTE: En cuarenta metros (40.00 mts), según escritura, siendo la real y verdades de treinta y nueve metros con noventa centímetros (39,90 mts), según planos aprobados, con el predio número treinta y uno (31) de la misma manzana y urbanización.

POR EL SUR: En cuarenta metros (40.00 mts), con la calle ciento cuarenta (140), Avenida Francisco C. Fernández.

POR EL ORIENTE: En setenta metros (70 mts), según escritura siendo la real y verdadera de setenta metros y dieciocho centímetros (70,18 mts) según planos aprobados con el predio número treinta y ocho (38), de la misma Urbanización.

POR EL OCCIDENTE: En setenta metros (70 mts), según escritura siendo la real y verdadera de sesenta y nueve metros con noventa y dos centímetros (69,92 mts) según plano aprobado, con el predio número treinta y cuatro (34) de la misma urbanización.

LINDEROS ESPECIFICOS DEL APARTAMENTO 202 INTERIOR 2: El apartamento 202 del interior 2 tiene su acceso por el número 17-36 de la calle 140 hoy número 10 36 Int. 2 apto 202, ubicado en el segundo piso del edificio, su área priva es de 73,68 mts, su altura libre de 2,30 metros, y son sus linderos:

HORIZONTALES: Partiendo del punto 1 al punto 2 en línea quebrada y dimensiones sucesivas de 0,30 mts, 0,075 mts, 2,50 mts, 0,075 mts, 0,60 mts, muro y columnas comunes que lo separan del apto 201 interior 2. del inmueble ubicado Tenta metros y dieciocho centímetros (70,18 mts) según planos aprobados con el predio número treinta y ocho (38), de la misma Urbanización. Del punto 2 al punto 3, en línea quebrada y dimensiones sucesivas de 3,40 mts, 1.10 mts, 0,30 mts, 3,90 mts, 0,65 mts, 1,75 mts, fachada y columnas comunes que lo separan parte del vacío jardín interior. Del punto 4 en línea quebrada y dimensiones sucesivas de 4,55 mts, 1,50 mts, 2,00 mts, 0,15 mts, 0,30 mts con fachada y columnas comunes que lo separan de vacío sobre antejardín interior común. Del punto 4 al Punto 1 en línea quebrada y dimensiones sucesivas de 2,50 mts, 1,60 mts, 3,90 mts, 2,0 mts, 1,0 mts con fachada y muros comunes que lo separan en parte de vacío sobre jardín interior y acceso al edificio, y en parte de apartamento 203 interior 2y hall de piso. **VERTICALES:** Cenit con placa común que lo separa del tercer piso y NADIR con placa común que lo separa del primer piso. Dependencias: Hall de acceso, cocina, lavandería, alcoba y baño de servicio, salón comedor, hall de alcobas, baño principal y dos alcobas con clóset cada una, Nota: Dentro de este nivel de apto se encuentran dos columnas de 0,40X0,30 mts de propiedad común, tiene un coeficiente de 1,59%.

El bien inmueble antes alinderado tiene una extensión total de setenta y tres puntos sesenta y ocho metros (73,68 mts), y se encuentra registrado en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Norte.

1.3-. DISTRIBUCION:

Se trata de un apartamento que conta de hall de acceso y distribución, sala comedor, cocina con zona de lavandería, cuarto de servicio, dos habitaciones la principal con baño privado, los pisos en cerámica y madera laminada, las paredes estucadas pintadas, los techos unos con acabado rustico otros estucados pintados, la ornamentación interna en madera, a casa de

habitación de dos pisos que consta en el primer piso de cocina, sala comedor, baño, patio de ropas y escalera metálica que conduce al segundo piso donde encontramos tres habitaciones y un estudio, la cubierta en teja Eternit y plástica, los pisos en cerámica, las paredes estucados pintadas, la ornamentación en hierro, de tres alcobas, sala-comedor, cocina, un baño, patio de ropas, los pisos en cerámica, las paredes pañetadas y pintadas, la cubierta en teja, con cerchas en hierro en la parte inferior y en general en buen estado de conservación.

GARAJE 11: Predio identificado con folio de matrícula inmobiliaria número 50N -766661 de la Oficina de Registro de Instrumento Públicos de Bogotá D.C., con dirección calle 140 No. 10 A 36 garaje 11 con los siguientes linderos: Está ubicado en el primer piso del edificio, su área privada es de 8,00 mts, su altura es de dos metros con veinte centímetros (2,20 mts) y son sus linderos:

HORIZONTALES: Pariendo del punto uno 819 al punto dos (2), en cuatro metros (4,00 mts), von garaje doce (12); del punto dos (2) al punto tres (3), en dos metros (2,00 mts) con el garaje número ocho (8); del punto tres (3) al punto cuatro (4) en cuatro metros (4 mts), con garaje diez (10) y del punto cuatro (4) al punto uno (1) en dos metros (2mts), con zona de carretero común; Nadir con placa común que lo separa de terreno común. Zona para estacionamiento de un vehículo.

1.6-. SERVICIOS:

Cuenta con los servicios de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, gas natural.

2-. Personas que ocupan el inmueble y la destinación del mismo.

El inmueble es ocupado por la señora **MIRIAN EMILSE VERA VEGA**, quien se identifica C. C. No. 41.469.709 de Bogotá y la destinación del mismo es para la vivienda de la misma.

3-. Constatar la existencia de mejoras.

Como mejoras efectuadas por el demandante enuncio el cambio del piso con la instalación de cerámica, enchape del baño principal, cambio de accesorios y puerta en vidrio, remodelación de la cocina parcialmente de muebles en madera y accesorios, mantenimiento general, pintura de la casa, enchape de paredes con estuco veneciano.

3.1-. ANTIGÜEDAD:

Teniendo en cuenta sus materiales empleados, estado de conservación y la información obtenida, considero que su antigüedad data de aproximadamente diez años promedio.

3.2-. CLASE:

En razón a su calidad, cantidad y utilidad, califico las mejoras plantadas como útiles y necesarias.

4-. ACTOS POSESORIOS:

Como actos posesorios ejercidos por la demandante en el citado predio, reseño la cancelación de impuestos, las mejoras efectuadas, el uso y explotación del mismo con su propia vivienda y si efectivamente el predio pedido en usucapión corresponde al mismo señalado en el texto de la demanda.

5-. El perito dictaminará sobre las mejoras plantadas en el inmueble, su clase y antigüedad.

Con base en el certificado de tradición, recibos de impuestos y por coincidir su dirección, área y demás características, concluyo que el predio reseñado y alinderado es el mismo descrito en la demanda y en el certificado de tradición con matrícula inmobiliaria # **050N-766727** apartamento y garaje **50N -766661** ambos de oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Norte.

Por ultimo y teniendo en cuenta la falta de homogeneidad de oferta de bienes de similares características para determinar el valor comercial del predio conforme a la resolución 620 del IGAC, se calcula el valor comercial del bien inmueble por su valor catastral más el 50%, es decir el valor comercial del bien inmueble asciende a la suma **CIENTO TRES MILLONES QUINIENTOS CUARENTA Y DOS MIL PESOS MONEDA CORRIENTE. (\$103.542.000.00)**, para el garaje conforme a lo indagado en el edificio corresponde a la suma de **(\$25.000.000.00) VENTICINCO MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE.**

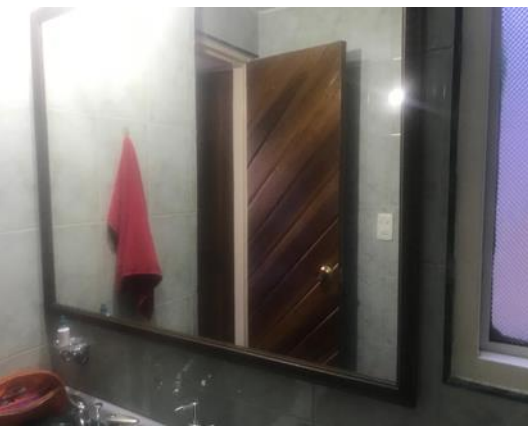
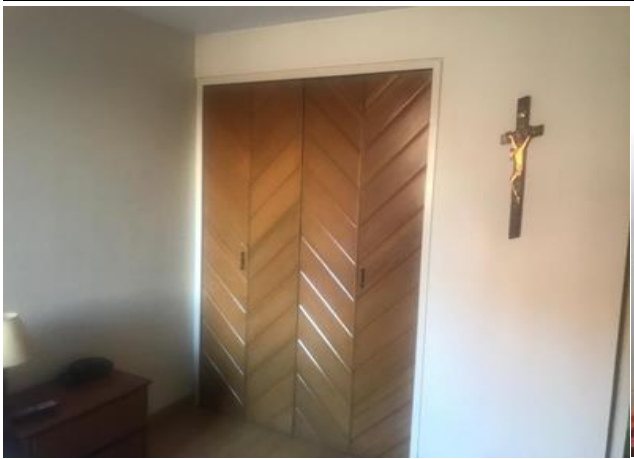
Atentamente,



Scanned with
Mobile Scanner

REINEL ROJAS BERNAL
C. C. No. 80.409.980 de Bogotá.
Registro AVAL-80409980

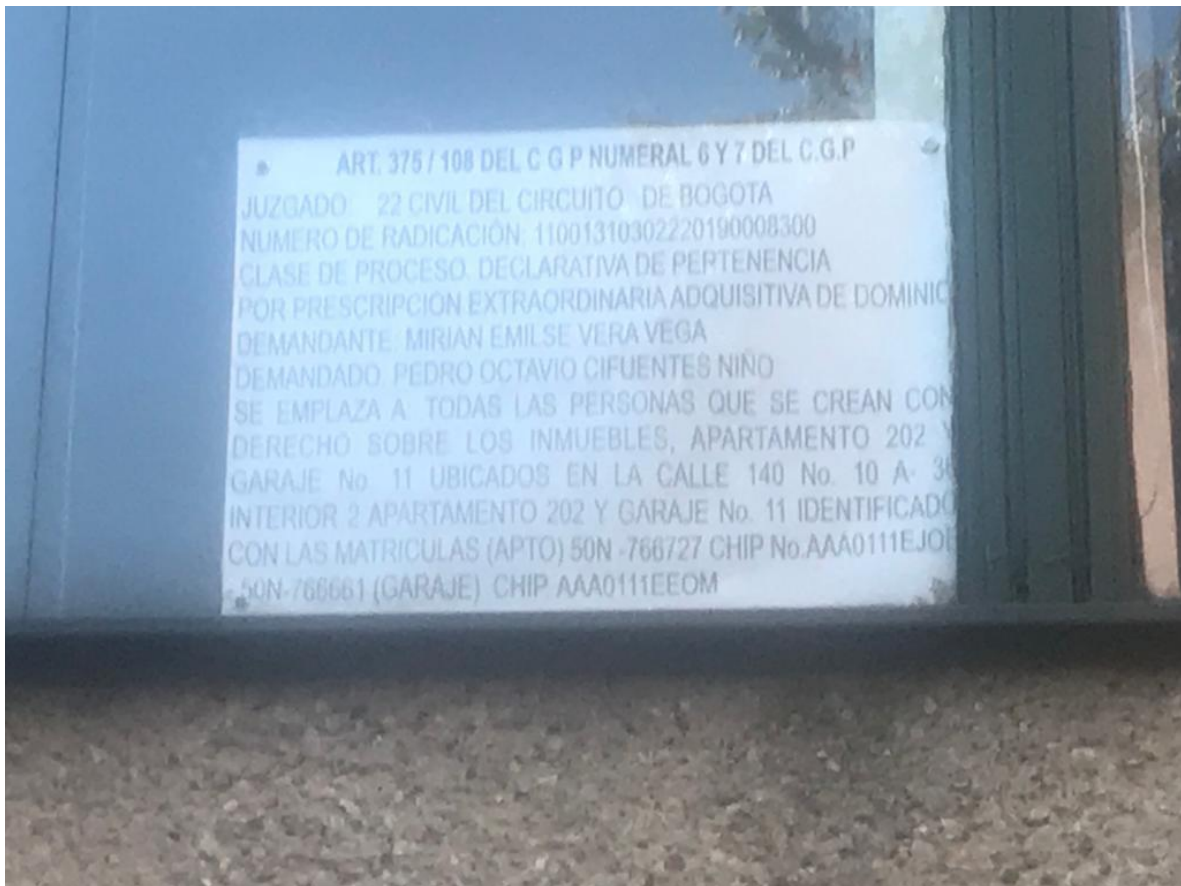
ALBUN FOTOGRAFICO DEL ESTADO DEL INMUEBLE Y GARAJE







VALLA



ÁREA EXTERNA Y PARQUEADERO



